

Ejendomsselskabet Europa A/S

Løgstørgade 8

2100 København Ø

Årsrapport for regnskabsåret 2015

11. regnskabsår

CVR-nr. 28 48 02 53

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 19. maj 2016

Niels Gyde Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors erklæringer

5 - 6

Ledelsesberetning

7

Årsregnskab

Resultatopgørelse fra 1. januar 2015 til 31. december 2015

8

Balance pr. 31. december 2015

9 - 10

Pengestrømsopgørelse

11

Noter til årsregnskab

12 - 13

Anvendt regnskabspraksis

14 - 17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Europa A/S Løgstørgade 8 2100 København Ø
	E-mail : admin@cafebopa.dk
	CVR-nr. : 28 48 02 53
	Stiftet : 3. februar 2005
	Hjemsted : København
	Regnskabsår : 1. januar - 31. december
Selskabets ejerforhold	Ejendomsselskabet af November 1999 ApS, 60% ejerandel. Bar Brazil Holding ApS, 30% ejerandel. Formenterra ApS, 10% ejerandel.
Bestyrelse	Advokat Niels Gyde Poulsen, formand Mats Visti Tikjøb Nikolai Carl Tikjøb Jan Holbæk Nielsen
Direktion	Nikolai Carl Tikjøb
Revisor	Stryhn & Harder A/S Offentligt godkendte revisorer Nordstensvej 11 3400 Hillerød
	<u>Kontaktperson:</u> Carsten Syberg Kim Stryhn
	<u>E-mail:</u> cs@dinrevisor.dk ks@dinrevisor.dk
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 19. maj 2016 på selskabets adresse Løgstørgade 8 2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 inklusive ledelsesberetningen for Ejendomsselskabet Europa A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tilvalg af revision

Betingelserne for at kunne fravælge revision er opfyldt. Uanset dette har ledelsen ikke fravalgt revision for regnskabsåret 2016.

Ledelsens ønske er, at regnskabslæsere opnår maksimal sikkerhed for, at årsregnskabet talmæssige indhold udtrykker et retvisende billede af selskabets finansielle forhold, hvilket sikres bedst ved at gennemføre revision.

Betingelserne for at udnytte muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2016

Ejendomsselskabet Europa A/S

Nikolai Carl Tikjøb
Direktør

Advokat Niels Gyde Poulsen
Bestyrelsesformand

Mats Visti Tikjøb
Bestyrelsesmedlem

Nikolai Carl Tikjøb
Bestyrelsesmedlem

Jan Holbæk Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Europa A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Europa A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Virksomhedens ejer har ansvaret for, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 19. maj 2016

Stryhn & Harder A/S

Offentligt godkendte revisorer

Cvr.nr. 28 31 55 70

Lars Harder

Registreret revisor, HD(R)

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK -1.006.365. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 12.006.891 og en egenkapital på DKK -1.384.460.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK -378.095 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK -1.384.460 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK -1.006.365 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen andrage DKK -1.384.460.

Nøgletal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK	DKK	DKK
Bruttotab	-178.205	-415.586	435.796
Finansielle poster	32.422	-281.252	-646.181
Resultat før skat	-1.146.449	-1.659.193	-942.252
Samlede aktiver	12.006.891	19.904.794	22.661.712
Egenkapital efter udlodning	-1.384.460	-378.095	978.623
Ejendomsafkast før renter	-0,3%	-1,1%	5,4%

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse fra 1. januar 2015 til 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Bruttotab		-178.205	-415.586
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-60.185	-99.035
Andre driftsomkostninger		<u>-416.439</u>	<u>-347.621</u>
Resultat før finansielle poster		-654.829	-862.242
Andre finansielle indtægter		301.224	445
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-524.042	-515.699
Andre finansielle omkostninger		<u>-268.802</u>	<u>-281.697</u>
Ordinært resultat før selskabsskat		-1.146.449	-1.659.193
Selskabsskat	2	<u>140.084</u>	<u>302.475</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>-1.006.365</u></u>	<u><u>-1.356.718</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>-1.006.365</u>	<u>-1.356.718</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>-1.006.365</u></u>	<u><u>-1.356.718</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>11.856.365</u>	<u>19.735.489</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	1	<u>11.856.365</u>	<u>19.735.489</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.856.365</u>	<u>19.735.489</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.442	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		140.084	155.575
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>13.730</u>
Tilgodehavender i alt		<u>150.526</u>	<u>169.305</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>150.526</u>	<u>169.305</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>12.006.891</u></u>	<u><u>19.904.794</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>-1.884.460</u>	<u>-878.095</u>
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>-1.384.460</u>	<u>-378.095</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter		4.264.171	8.724.986
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>0</u>	<u>510.633</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>4.264.171</u>	<u>9.235.619</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		176.870	12.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.291.267	9.967.557
Anden gæld		447.456	674.513
Kortfristet andel af langfristet gæld	4	<u>211.587</u>	<u>385.513</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.127.180</u>	<u>11.047.270</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>13.391.351</u>	<u>20.282.889</u>
PASSIVER I ALT		<u>12.006.891</u>	<u>19.904.794</u>
Ejerforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	7		

Pengestrømsopgørelse

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Driftens likviditetsbidrag		
Årets regnskabsmæssige resultat	-1.006.365	-1.356.718
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	60.185	99.035
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>-146.900</u>
Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter	-946.180	-1.404.583
Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-10.442	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.491	8.100
Andre tilgodehavender	13.730	39.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-7.276	7.276
Gæld til tilknyttede virksomheder	-1.676.290	557.016
Anden gæld	-227.057	60.043
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>-173.926</u>	<u>5.636</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-3.011.950</u>	<u>-727.298</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte		
Regnskabsmæssigt tab ved salg af ejendom	416.439	347.621
Salgssum for anlægsaktiver (grunde og bygninger)	7.402.500	2.242.090
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-4.460.815	-2.344.627
Optagelse og afdrag på gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>-510.633</u>	<u>510.633</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt	<u>2.847.491</u>	<u>755.717</u>
Årets likviditetsforskydning	-164.459	28.419
Likvider primo	<u>-12.411</u>	<u>-40.830</u>
Likvider ultimo	<u><u>-176.870</u></u>	<u><u>-12.411</u></u>

Noter til årsregnskab

Note 1

Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum	
Kostpris pr. 01.01.2015	15.950.111
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>-7.337.515</u>
Kostpris pr. 31.12.2015	<u>8.612.596</u>
Op- og nedskrivninger	
Saldo pr. 01.01.2015	3.997.098
Årets op- og nedskrivninger	0
Fragået ved salg	<u>-572.774</u>
Saldo pr. 31.12.2015	<u>3.424.324</u>
Afskrivninger	
Saldo pr. 01.01.2015	-211.720
Årets afskrivninger	-60.185
Fragået ved salg	<u>91.350</u>
Saldo pr. 31.12.2015	<u>-180.555</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	<u><u>11.856.365</u></u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Note 2		
Selskabsskat		
Koncernintern afregning af skatteværdi af overførte underskud	-140.084	-155.575
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>-146.900</u>
Selskabsskat af årets resultat i alt	<u><u>-140.084</u></u>	<u><u>-302.475</u></u>

	<u>Egenkapital</u>	<u>Udloddet</u>	<u>Forslag til</u>	<u>Egenkapital</u>
	01.01.2015	udbytte	resultatdisp.	31.12.2015
Note 3				
Egenkapital				
Selskabskapital	500.000	0	0	500.000
Overført overskud eller underskud	<u>-878.095</u>	<u>0</u>	<u>-1.006.365</u>	<u>-1.884.460</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-378.095</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-1.006.365</u></u>	<u><u>-1.384.460</u></u>

Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om at yde den nødvendige likviditetsstøtte til sikring af driften i yderligere 12 måneder.

	Langfristet andel af gæld 01.01.2015	Langfristet andel af gæld 31.12.2015	Kortfristet andel af gæld 31.12.2015	Restgæld efter 5 år
Note 4				
Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	8.724.986	4.264.171	211.587	3.387.935
Kreditinstitutter i øvrigt	510.633	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.235.619	4.264.171	211.587	3.387.935

Note 5

Ejerforhold

Følgende ejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejere	Stemmeandel	Ejerandel
Ejendomsselskabet af November 1999 ApS, Løgstørgade 8, 2100 København Ø.	60%	60%
Bar Brazil Holding ApS, Sankt Annæ Plads 6, 1250 København K.	30%	30%
Formenterra ApS, Løgstørgade 8, 2100 København Ø.	10%	10%

Note 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 4.476 er der afgivet pant på t.DKK 8.037 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.856.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 7

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Negativ udskudt skat svarende til ca. t.DKK -217 er ikke indtægtsført.

Selskabet indgår i koncernforhold. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Europa A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

For nettoomsætningen anvendes faktureringsprincippet som primært indtægtskriterium.

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.800 eller med en levetid på under 3 år.

Bruttotab:

Bruttotab er et sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, øvrige købsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder tab ved salg af anlægsaktiver (ekskl. grunde og bygninger), samt andre omkostninger som ikke er omfattet af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger eller personaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 23,5% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 75% af kostpris.

Grunde	afskrives ikke
Bygninger	50 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Der er afsat udskudt skat på selskabets opskrivning af investeringsejendomme.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Bruttotab	=	Omsætning - Direkte omkostninger - Andre eksterne omkostninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdiRentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
---------------------------	---

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nikolai Carl Tikjøb

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-342799332901

IP: 2.110.56.174

19-05-2016 kl. 12:50:28 UTC

NEM ID 

Nikolai Carl Tikjøb

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-342799332901

IP: 2.110.56.174

19-05-2016 kl. 12:50:28 UTC

NEM ID 

Niels Gyde Poulsen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-499708031599

IP: 188.178.106.46

22-05-2016 kl. 10:50:11 UTC

NEM ID 

Jan Holbæk Nielsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-110408994372

IP: 93.167.83.99

22-05-2016 kl. 13:59:50 UTC

NEM ID 

Mats Visti Tikjøb

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-416325024252

IP: 80.199.51.174

25-05-2016 kl. 12:30:31 UTC

NEM ID 

Lars Harder

registreret revisor

Serienummer: CVR:28315570-RID:1107249608306

IP: 80.164.84.74

25-05-2016 kl. 18:56:08 UTC

NEM ID 

Niels Gyde Poulsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-499708031599

IP: 178.21.252.12

26-05-2016 kl. 08:32:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IOBGE-H441Y-8LU72-PDV78-BPZFI-10B70

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>